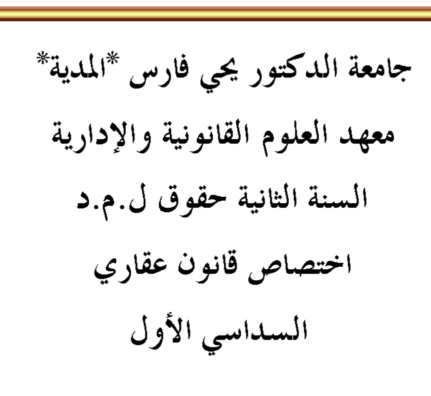


جامعة الدكتور يحي فارس *المدية*

معهد العلوم القانونية والإدارية

السنة الثانية حقوق ل.م.د

اختصاص قانون عقاري

السداسي الأول



محاضرات في مقياس التوجيه العقاري

للدكتور:رمول خالد

قام بكتابتها الطالب: سلمان

السنة الجامعية:**2008/2009**







تطور الأملاك العقارية : الملكية العقارية في الجزائر عرفت ثلاثة محطات :

*المرحلة الأولى: من الفتوحات الإسلامية إلى العهد العثماني .

*المرحلة الثانية: الاحتلال الفرنسي .

*المرحلة الثالثة: الاستقلال .

أ- مرحلة العهد التركي في الجزائر: من بين الإيجابيات الناتجة عن الفتوحات في الجزائر سعي ولاة القيروان وبني أمية ابتداء من القرن 02 هجري على دفع الإنتاج في الجزائر واستمرت هذه الوضعية إلى غاية التواجد التركي بالجزائر وهذا ابتداء من القرن 14م فبعد استقراره عمد على مكافأة العشائر المتعاملين معها وذلك بمنحهم حق البقاء في أراضيهم وهذا الكسب تأييد هذه العشائر والقبائل للحكم التركي وتميزت هذه المرحلة بظهور عدة أصناف للأملاك العقارية تتمثل:

1- أراضي البايلك : وكانت تتمثل في أخصب الأراضي المتواجدة في أقرب المناطق الحضارية في الوسط مناطق الأبيار و الجزائر الوسطى وكانت تشمل أراضي الباي أما في الشرق فكانت عاصمة هذه الأراضي قسنطينة وفي الغرب كانت عاصمتها وهران ولقد توسعت هذه الأراضي بضم لها أراضي الأزل وهي التي كانت تابعة للقبائل التي لم تعترف بالسلطة المركزية العثمانية فأدخلت ضمن أراضي البايلك وضمت لها الأراضي الغير مملوكة والغير صالحة للاستغلال الفلاحي و الرعي .

2- أراضي الخواص وكانت منتشرة داخل المدن الكبرى في الجزائر وعلى حدودها والاستغلال لهذا النوع كان يخضع للقوانين السائدة آنذاك وعن طريق نظام الشريعة الإسلامية .

3- أراضي الحبوس العامة: و الذي كان يحبس على جماعة المسلمين أو على مكة و المدينة المنور

4- أراضي الحبوس الأهلي(الذري):خاصة على عقبة الذكور والذي كان منتشرا في المدن وكان يستعمل كحيلة قانونية من قبل الملاك للحفاظ على ملكهم ومن جهة أخرى لحرمان الإناث من الميراث وكان هذا منتشرا في منطقة القبائل الكبرى.

5- أراضي العرش: كانت متمركزة على كافة وحدود الأراضي الموجودة في المناطق الداخلية أو الصحراوية والتي كانت خاضعة للقبائل التي كانت تشكل عرشا متماسكا يخضع لأغراض معينة ونمط استغلاله أن الملكية كانت جماعية لا تقبل القسمة ولا البيع وكل أشياء التصرف .

ب- مرحلة الاحتلال الفرنسي: بعد دخول الاحتلال الفرنسي للجزائر تأكد أنه لا مجال لتوسعه في الجزائر بالنظر إلى نمط الملكية العقارية الموجود فيها و التي كان يحكمها القانون المحلي من أحكام الشريعة الإسلامية فأول ما طبقه

الاستعمار الفرنسي بعد إبرام معاهدة تسليم الجزائر مابين الحاكم برومون وداي الجزائر في 1830هو التطبيق التعسفي 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي الصادر في 1804المتعلقتا بالأملاك الشاغرة حيث اعتبرت جل الأراضي التابعة للدايات و البايات و الباشوات وموظفي الدولة التركية الذين غادروا الجزائر تدخل وتدمج ضمن أملاك الدولة الفرنسية إصدار أمر 1844/10/01 الذي كان يهدف إلى تحقيق هدفين:

- إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس.
- التحقق من سندات الملكية بالنسبة إلى الأراضي المحبوسة من قبل الأهالي الجزائريين ومنحهم فترة 03 أشهر كآخر أجل لدمج أملاكهم التي هي بدون سند ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

1-قانون 16/جوان/1851: جاء لتشكيل وتصنيف الأملاك العقارية في الجزائر ويعد أول نص قانوني ميز بين الدومين العام و الدومين الخاص وأقر هذا القانون جملة من المبادئ:

-حرية المعاملات العقارية .

-وجوب تطبيق القانون الفرنسي للنظر واختصاص القضاء الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي والمعمرين.

2-قانون 22/أفريل/1862(سيناتو كونسيلت): جاء لكي يكسر شوكت أراضي العرش بطريقتين :

-الاعتراف لكل فرد في قبيلته التابعة للعرش بحق ملكيته للأراضي.

-تسليم سندات الملكية لأصحابها ليصبح هذا النوع من الأراضي قابلة للتصرف فيها وبالتالي تدخل في السوق العقارية.

3-قانون 26/جويلية/1876(قانون فارني) المعدل و المتمم بقانون 1887:جاء لإنشاء نظام خاص تخضع له جميع المعاملات العقارية التي تتم بين الفرنسيين و المعمرين من جهة و الأهالي من جهة أخرى وأخضعها إلى القانون الفرنسي وجاء كذلك ليكرس مبدأ التأكيد على سندات الملكية لأهالي الجزائريين فكل الأملاك العقارية التي بدون سند تدمج ضمن دومين الدولة الفرنسية ويعد هذا القانون أول قانون أنشأ ما يعرف بمحافظة الرهون.

جــ/تطور الملكية العقارية بعد الاستقلال: نظرا للتأثير البالغ الذي تركه المستعمر تمخض عن ذلك عدة آثار من بينها وجود ملكيات عقارية بدون سند، تداخل بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، وجود صفقات عقارية ووجود صفقات عقارية مشبوهة مابين الفرنسيين والمعمرين من جهة والجزائريين من جهة أخرى، وجملة من الأملاك الشاغرة ولهذا السبب المشرع الجزائري في تلك الحقبة أصدر جملة من النصوص والأوامر والمراسيم منها: الأمر 1963/10/23 الذي منع التعامل في الأملاك الشاغرة ثم أصدر الأمر 62-02 المؤرخ في 24-08-1962 المتضمن حماية تسيير الأملاك الشاغرة وكذلك في تلك الحقبة أصدر جملة من النصوص القانونية من 1962 إلى غاية 1966 تتضمن تسيير وإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمر لتستمر هذه الوضعية إلى غاية إصدار أو لدستور

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في 1963 هذا الدستور الذي أكد النهج الاشتراكي في الجزائر و لم يكن له أي أثر بالغ في تنظيم الأملاك العقارية.

ثم تم إصدار الأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر المتضمن قانون الثورة الزراعية.

استمرت هذه الوضعية إلى غاية إصدار دستور 1976 والذي بدوره أكد على النهج الاشتراكي في تسيير الأملاك العقارية.

ثم بعد ذلك إصدار أول قانون نظم الأملاك في الجزائر بطريقة مباشرة وهو قانون 84-16 حيث أنه بالرجوع إلى المادة 11 منه تنص على مايلي: « تتشكل الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والأملاك الاقتصادية والأملاك المستخصة والأملاك العسكرية والأملاك الخارجية، ونلاحظ أن هذا القانون جاء بالتقسيم الخماسي للأملاك وعدد صفة الأشخاص المالكين لها وهي الدولة والولاية والبلدية بموجب المادة .... مباشرة فتفسير كلمة ملكية الدولة كان القصد منه الدولة وأشخاصها الإقليمية، لتستمر الوضعية إلى غاية إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في 1989 على أنقاض أحداث 1988 والذي عاد بموجبه المشرع الجزائري إلى النظرية التقليدية للأملاك بموجب المادة17و18 أي أصبحت الأملاك تنقسم إلى قسمين:

أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، على عقب هذا الدستور أصدر القانون رقم 90-25 المؤرخ 1991/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26-سبتمبر-1995 هذا القانون بموجب المادة 23 منه صنف الأملاك إلى ثلاثة أصناف أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية.

ليصدر المشرع بعد ذلك قانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وهو أول قانون يتكلم على الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة والأملاك العقارية والمنقولة التابعة للولاية والأملاك العقارية والمنقولة التابعة للبلدية.

وبموجب هذا القانون طبقا للمادة 39 منه لألغي القانون 84-16 وتم إصداره بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وتضبط كيفية ذلك.

الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري:

لقد صنف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية إلى:أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة كما انبثق من هذا التصنيف أنواع الأملاك الوطنية إلى أملاك عقارية وأملاك منقولة وقانون 30/90 حد الجهات القانونية التي لها الحق في التملك وهي الدولة والولاية والبلدية وكما يعبر عليه الدولة والجماعات المحلية.

أولا/الأملاك الوطنية العمومية: لقد نص المشرع الجزائري المادة 14 من قانون 30/90حيث أقرت المادة هي الأخرى بتصنيف الأملاك الوطنية العمومية إلى صنفين: أملاك وطنية عمومية طبيعية وأملاك وطنية عمومية اصطناعية ومعيار هذا التقسيم يرجع حسب المشرع الجزائري إلى معيار مدى تدخل إرادة الإنسان في وجود أو الكشف على الملك

وإذا أردنا حصر الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية فهي شواطئ البحر ،قعر البحر الإقليمي وباطنه ،المياه البحرية الداخلية ،طرح البحر ومحاصيله ،مجاري المياه الجوفية ورقاق المجاري والبحيرات والوديان، المجال الجوي الإقليمي والثروات الطبيعية والسطحية والجوفية بمختلف أنواعها (سائلة أو غازية) أما الأملاك الوطنية الاصطناعية فهي: الأراضي المعزولة اصطناعيا من تأثير الأمواج ،السكك الحديدية وتوابعها ،الموانئ المدنية والعسكرية ،الطرق العادية والسريع وتوابعها ،المنشآت الفنية الكبرى المخصصة للمنفعة العامة ،الآثار ،الحدائق المهيأة ،البساتين العمومية ،مجموعة التحف المصنفة ،المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية ،حقوق التأليف وحقوق الملكية الفكرية الآيلة للأملاك الوطنية العمومية (أرشيف الثورة التحريرية) المنشآت والمباني العمومية المخصصة للجهات الإدارية والمهيأة للمرافق العامة.

تكوين الأملاك الوطنية العمومية: لقد نص المشرع الجزائري على طريقة تكوين الأملاك الوطنية العمومية في المادة 26من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على مايلي : «تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة »ويقصد بفعل الطبيعة بمعنى وجدت كما هي دون أن تتدخل إرادة الإنسان في وجودها مثل شواطئ البحر والوديان والغابات...الخ، أما بالوسائل القانونية فلقد نص على ذلك المادة 27 من نفس القانون وهما ضرورة إدراج الملك ضمن طائفة الأملاك الوطنية وذلك بثلاثة وسائل : تعيين الحدود، الاصطفاف، والتصنيف وتختلف هذه العملية باختلاف طبيعة الملك بذاته.

أ/إذا تعلق الأمر بملك عمومي طبيعي: تتم عملية إدراج الملك عن طريق العملية الإدارية المتعلقة بتعيين الحدود ويقصد بها قيام السلطة الإدارية في الدولة بتحديد بداية ونهاية الملك الطبيعي مثلا: شواطئ البحر حسب ما أكدته المادة 29 من قانون الأملاك الوطنية « يحدد بأقصى نقطة تصل إليها من خلال المد العالي للبحر أما المياه الإقليمية فلقد حددته الجزائر بــ20 ميل وتعيين الحدود كإجراء قانوني يتم من قبل مديرية أملاك الدولة للولاية ولا تتم المعاينة إلا بعد استشارة ذوي الحقوق ولا يبلغ قرار تعيين الحدود إلا بعد التأكد من حقوق الغير وهذا القرار له طابع تصريحي.

ب/الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية: إن هذه العملية تقوم بها الإدارة وقرار الدولة في هذه الحالة هو منشأ وليس كاشف ولابد أن تنفيذ الإدارة في إنشاء الملك الاصطناعي خدمة للمصلحة العامة ويتم ذلك بطريقتين:

-طريقة الاصطفاف: طبقا للمادة 30 من قانون 30/90 إذا تعلق الأمر بالطرق العمومية والملكيات المجاورة لها والاصطفاف ينقسم بدوره على نوعين: الاصطفاف بموجب المخطط العام ويقصد بالمخطط العام تكهنات الولاية أو البلدية في مجال التهيئة والتعمير في إدراج الطرق عن طريق المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

ثانيا/ الأملاك الوطنية الخاصة : تمثل الأملاك الوطنية الخاصة الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية للدولة والولاية والبلدية وتتميز هذه الأملاك بأنها غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تقبل الحجز أما إمكانية التصرف فيها فهي جائزة وتخضع لأحكام القانون 30/90 المعدل بموجب القانون 14/08 كما تخضع لأحكام النصوص التشريعية الأخرى ،وتتكون الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية والبلدية .

-العقارات و المنقولات المختلفة غير المصنفة في الأملاك الوطنية التي تملكها.

-الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.

-الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية والبلدية والتي استولى عليها الأشخاص أو شغلت دون حق وسند واستردها بالطرق القانونية.

-الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون.

-الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزأت حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

التعمير نوعان : التعمير عن طريق الدولة والتعمير عن طريق الفرد : يتطلب رخص وشهادات (رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة وهذه الأخيرة تكون في العقارات غير المبنية أما الشهادات فشهادة التعمير وشهادة المطابقة).







لقد نص المشرع الجزائري في المادة 03 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-16 المؤرخ في 25-09-1995 رقم الجريدة الرسمية 49-55 الصادر سنة 1995 يشمل القوام التقني للأملاك العقارية زيادة على الأملاك العقارية زيادة على الأملاك العمومية مايلي:

*الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

*الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية.

*الأراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية.

*الأراضي الحلفائية.

*الأراضي الصحراوية.

*الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير.

*المساحات والمواقع المحمية.

الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية:

تعريف الأراضي الفلاحية: هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان والحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله.

من خلال هذا التعريف يتضح أن الطبيعة القانونية هي صنف من أصناف الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وذلك اعتبارا أن الدولة تمنح حق الانتفاع الدائم إلى منتجين الفلاحين وهذا طبقا للقانون 27-19 المؤرخ في 07/سبتمبر/1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم .بموجب هذا القانون تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجموعة المستثمرات الفلاحية الجماعية كانت أو خاصة.

تصنيفات الأراضي الفلاحية:

تصنف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون التوجيه العقاري إلى عدة أصناف ومعيار هذا التقسيم يرجع إلى عدة عوامل قانونية:

تركيبة التربة-المناخ-الانحدار-قابلية التربة للسقي.

1/الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: ويقصد بها تلك الأراضي التي تكون طاقتها إنتاجية عالية وتربتها ذات تركيبة حسنة تكون مسقية أو قابلة للسقي.





2/الأرضي الخصبة: وهي الأراضي المتوسطة العمق غير مسقية الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة ولا تحتوي على أي عائق طبغرافي.

3/الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة:وهي بدورها تشمل على أربعة أنواع من الأراضي:

أ/الأراضي المسقية: هي أراضي تحتوي على عوائق متوسطة طبغرافية وفي العمق.

ب/الأراضي الفلاحية غير مسقية متوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبغرافية.

جـــ/الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق طبغرافية متوسطة في السطح وفي العمق كثيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

د/الأراضي غير المسقية متوسطة العمق نسبة الأمطار متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة طبوغرافيا.

4/الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة: وهي أراضي التي تحتوي على عوائق طبغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار وعوائق في العمق وتكون معرضة للملوحة وللانجراف وبنية التربة هزيلة فيها أمثلة: الجلفة، وادسوف، ورقلة...الخ

نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري: «يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوط بهذه الأراضي

يشكل الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك الحقوق عينية عقارية أو حائزها أو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة على هذه الأرض وتعد أرض غير مستثمرة في مفهوم قانون التوجيه العقاري على كل قطعة أرض فلاحيه تثبت بشهرة علنية على أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل.»

اتجاه فعل التعسف في استعمال الحق عند عدم استثمار الأرض الفلاحية لمدة سنتين متتاليتين:

إذا ثبت أن مستغل الأرض لم يقم باستغلالها لمدة سنتين متتاليتين يعذر بإعادة استثمارها وتقدم له سنة لذلك وإذا بقيت الأرض على حالها غير مستثمرة تقوم الهيئة العمومية (مديرية أملاك الدولة، مديرية الفلاحة)بالإجراءات التالية:

1-توضع الأرض الفلاحية حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك غير معروف أو عرض أرض فلاحيه لتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة، وعملية تأجير الأرض تكون في حالة إذا ما كان المالك أو الحائز عاجزا لأسباب قاهرة على استغلال الأرض.

الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية: لقد نص المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري طبقا للمادة 03 منه على نوع ثاني من الأراضي وهي الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية وعرفها بالتفصيل في نص المادة 11 من نفس القانون وميز بين نوعين من الأراضي الرعوية وهي:

أ/تعريف الأراضي الرعوية:هي جميع الأراضي الصالحة للرعي وتغطيها أعشاب طبيعية متفاوتة الظهور على سطح الأرض قد تكون كثيفة أو خفيفة أو تغطيها شجيرات صغيرة تكون صالحة لعلف الأغنام وهي تختلف على الأراضي

الفلاحية في خاصية طبيعة استغلال هذا النوع من الأراضي حيث أن هذه الأراضي قابلة للاستغلال لعدة سنوات دون الحاجة إلى حرثها انطلاقا أن الأعشاب و الأحراش التي توجد فيها تنتج طبيعيا.

ب/تعريف الأراضي ذات الوجهة الرعوية: وهي كل من الأراضي التي تتحدد نسبة الأمطار فيها التي تفوق أو تساوي 100ملم وهي إما أن تكون وليدة مراعي سابقة متدهورة وتكون قابلة لإحيائها وإعادة بحث بعض أنواع الأحراش التي تكون صالحة للرعي،ويمكن أن نضم إلى هذا النوع من الأراضي جميع الأراضي التي يمكن استعمالها لتخصيص المراعي وهي جل الأراضي التي تقع في المناطق التي تقل نسبة الأمطار فيها عن 300ملم سنويا كأراضي الأحراش أو الأراضي التي كانت تستغل في زرع بعض الحبوب الصلبة أو الأبقال وكل ما ينتج عنها يعتبر بعد ذلك علف للرعي.

الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية: عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 13 من قانون التوجيه العقاري وفرق مابين نوعين من الأراضي الغابية الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.

أ/تعريف الأراضي الغابية: هي كل أرض تغطيها أشجار كثيفة تفوق 300 شجرة في الهكتار في المناطق الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في الأراضي القاحلة وشبه القاحلة وينطبق وصف الغابة إذا إمتدت مساحتها 10 هكتار.

ب/تعريف الأراضي ذات الوجهة الغابية: هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وكثافتها وهي إما تنتج عند تدهور الغابة بسب قطع أشجارها أو حرقها أو الرعي فيها بدون احترام الإجراءات القانونية.

ج/الغابة ملكية محمية دستوريا: لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 14 من دستور 1976 والمادة 17من دستور 1989 والمادة 18 من دستور 1996 على أن الغابة ملكية عمومية تابعة للدولة وذلك انطلاقا من أهميتها الاقتصادية والاجتماعية والإيكولوجية.

الوظيفة الاقتصادية للغابة: تعتبر الغابة مورد فتصادي رئيسي لبعض الصناعات المتعلقة بالخشب وقد شكلت كذلك موارد للطاقة كمصدر وقود لبعض القطارات كما أنها مصدر للمطاط.

الوظيفة الإيكولوجية للغابة: تلعب دورا فعالا في التوازن الإيكولوجي للإنسان فهي تعمل على الحماية من الانجراف والانزلاق وأنها مصدر للأوكسجين ومصدر للحفاظ على بعض النباتات والحيوانات الآلية من الانقراض ولهذا السبب خصها المشرع بحماية خاصة في قانون العقوبات حيث نصت المادة 444 الفقرة الثانية منه أنه يعاقب بالحبس من 10 أيام إلى شهرين أو بغرامة مالية من 100إلى 1000دج أو بإحدى العقوبتين كل من اقتلع أو خرب أو قطع أشجارا دون ترخيص طبقا للمادة 361 من قانون العقوبات وأكدت المادة 413 مكرر من قانون العقوبات على عقوبة الحبس من 06أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000دج كل من أطلق مواشي الرعي في الغابة دون ترخيص.

الأراضي الحلفائية والأراضي ذات الوجهة الحلفائية:

أ/الأراضي الحلفائية: بالرجوع إلى المادة 16من قانون التوجيه العقاري أنه تعتبر المساحات الحلفائية هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية بشكل مفتوح وتعد نبتة الحلفاء فيها النوع السائد.

ب/الأراضي ذات الوجهة الحلفائية: وتكون نتيجة تدهور الأرض الحلفائية في حد ذاتها بسبب الرعي أو الحرق أو تعرضها إلى التعرية من جراء ظروف مناخية غير مواتية.

الأراضي الصحراوية والأراضي ذات الوجهة الصحراوية: وهي تشكل المساحات الكاسحة في الجزائر إذا أردنا تعريف الأرض الصحراوية نرجع إلى نص المادة 18من قانون التوجيه العقاري هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100ملم سنويا.

ملاحظـــــــة: وإن كان هذا التعريف أصبح لا ينطبق والتغيرات الإيكولوجية التي أصبحت تتميز بها البيئة الصحراوية الجزائرية.

غير أن المشرع الجزائري قرر استصلاح هذا النوع من الأراضي وتحويلها إلى أرض فلاحيه وذلك عن طريق استصلاح الأراضي الصادر سنة 1987.

الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير:

أ/تعريف الأراضي العامرة: وفقا لما ورد تعريفها في قانون التوجيه العقاري في المادة 20 هي كل قطعة أرض يشملها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية تشتمل على مجموعة من التجهيزات والأنشطة سواء كانت هذه البنايات في شكل مرافق عامة أو بنايات في شكل مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع من البنايات.

ب/تعريف الأراضي القابلة للتعمير: هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة على الأمد القريب أو المتوسط أو البعيد بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

القطعة العقارية تكون للعديد من الملاك أما الوحدة العقارية فتكون لشخص واحد.

T.U	الأراضي القابلة للتعمير حاليا
T.A.U خلال 10 سنوات	الأراضي القابلة للتعمير على المدى المتوسط
T.A.U.I خلال 20 سنة	الأراضي القابلة للتعمير مستقبلا

النصوص القانونية المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير:

-قانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير الصادر في الجريدة الرسمية رقم 52 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 الجريدة الرسمية رقم 51.

-المرسوم التنفيذي رقم91-176 المؤرخ في 28/ماي/1991 والمتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/ماي/1991 المتضمن إعداد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ 10/سبتمبر/2005 الجريدة الرسمية رقم62.

-المرسوم التنفيذي 91-171 المؤرخ في 28/ماي/1991 الذي يحدد إجراءات المخطط شغل الأراضي و إجراءات المصادقة عليه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-313 المؤرخ في 2005/09/10 الجريدة الرسمية رقم 62 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير *P.D.A.U*

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U قانون 90-29
المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم سنة 2007

- حتى يتصف هذا المخطط بالقانوني شرعي لخدمة الناس لابد من ضرورة إجراء مداولة(ر.م.ش.ب)
  - الـــــــــــــــــــــــوالي
  - تنشر هذه المداولة في مقر البلدية
- إصدار قرار إداري يحدد فيه المحيط الجغرافي الذي يتدخل في المخطط
  - الوالي(إذا كان يشتمل بلدية أو بلديات لولاية واحدة)
  - وزير التهيئة والتعمير (إذا كان يشمل عدة بلديات لولايات مختلفة.)
- إبلاغ المؤسسات والشركاء الاجتماعيين في إعداد المخطط
  - تمنح لها مهلة 15 يوما لإبداء رأيها
  - مديرية البيئة(يمس الفلاحة ،البيئة،التراث الثقافي) مديرية الفلاحة،الشرطة والدرك الحماية المدنية ،مديرية التهيئة والتعمير
- قرار إجراء التحقيق العمومي(الاستقصاء العمومي)،تعين المفوض المحقق ،فتح سجل التحقيق،مدة التحقيق45 يوما
- المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
  - بقرار من الوالي إذا كان المخطط يمس تراب بلديات يقل عدد سكانها 20,000 نسمة
  - بقرار وزاري مشترك إذا كان يمس تراب بلديات يزيد عدد سكانها20,000 نسمة
  - بمرسوم تنفيذي إذا كان يمس تراب بلديات يزيد عدد سكانها عن 50,000 نسمة.

مخطط شغل الأراضــــــــــــــــي P.O.S.

مخطط شغل الأراضي
قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم
المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28
المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 2005/09/10
إجراءات إعداد المخطط

- ضرورة إجراء المداولة
  - الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي
  - تنشر هذه المداولة في البلدية لمدة شهر
- إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الرقعة الجغرافية التي يمتد فيها المخطط
  - الوالـــــــي
  - وزير التهيئة والتعمير
- استشارة الهيئات (الشركاء الاجتماعيين، البلدية أو الولاية)البلدية 15 يوما والولاية60يوما.
  - غرفة الفلاحة
  - غرفة التجارة
  - الحماية المدنية
- التحقيق العمومي (الاستقصاء العمومي)لمدة 60 يوما
  - وجه الاختلاف:
    - -p.o.s.
    - -p.d.a.u
- تبليغ الوالي ومنحه مهلة 30 يوما لإبداء رأيه بالموافقة أو الرفض
  - حالة سكوت الوالي (موافقة)
- المصادقة من قبل p.a.p.c بعد أخذ توجيهات ورأي الوالي

هل يمكن مراجعة.p.d.a.u – p.o.s. ؟: نص القانون على الحالات التي يراجع فيها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1-القطاع المعمرة في طريقها للإشباع.

2-إذا كان تطور محيط البلدية لا يستجيب وأهداف التعمير الموجودة.

3-ننظر فيه بنفس طرق الإعداد كل الخطوات نعيدها.

أما حالات إعادة النظر في مخطط شغل الأراضي فهي:

1-إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه $\frac{1}{3}$ من حجم البنايات.

2-الإطار المبني تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

3-إذا كان إعادة النظر بطلب من الملاك (نصف أصحاب حقوق البناء).

4-إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: عرفته المادة 10 من قانون90-29 المعدل والمتمم بقانون 04-05. هو عبارة عن تنظيم قانوني يحدد القواعد المطبقة في مجال التعمير لكل منطقة أو بلدية أو ولاية بحيث يقسم المناطق القابلة للتعمير إلى ثلاثة أصناف:مناطق معمرة، مناطق قابلة للتعمير خلال 10 سنوات، مناطق قابلة للتعمير مستقبلا خلال20 سنة.

1-مجالات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: طبقا لنص المادة 10 من قانون 90-29 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مايلي:

أ/التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات حسب القطاعات.

ب/يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات فيها وطبيعته وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

جـ/يحدد مناطق تدخل في الأنسجة الحضارية ومناطق الواجب حمايتها.

2-إجراءات إعداد المخطط: لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي317 إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذه الإجراءات هي على النحو التالي:

أ/ضرورة وجود مداولة من قبل البلدية المعنية بالمخطط: ويتم التحديد في هذا المداولة النقاط التالية: التوجيهات المحددة في المخطط بالنسبة إلى التجهيزات والمنشآت المراد إقامتها على البلدية ويتم تبليغ هذه المداولة إلى الوالي مختص إقليميا مع ضرورة إشهارها لمدة شهر كامل في مقر البلدية.

ب/ تحديد محيط وموقع الرقعة الجغرافية للمخطط: إن قرار تحديد محيط توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لابد أن يستند إلى مخطط بياني يشار فيه إلى نقاط التوسع وقرار تحديد الرقعة الجغرافية للمخطط تختلف جهات إصداره باختلاف توسعه.

1-بقرار من الوالي المختص إقليميا إذا كان المخطط يمس تراب بلديات تابعة لولايته.

2-قرار مشترك (قرار وزاري مشترك) صادر على كل من وزير التهيئة والتعمير ووزير الداخلية عندما يمتد المخطط إلى بلديات لولايات مختلفة.

جـــ/ضرورة إشراك ومشاركة شركاء الاجتماعيين في البلدية: إعداد هذا المخطط على رؤساء البلدية أن يلغوا كتابيا رؤساء الغرف التالية: التجارة، الفلاحة، الري، النقل، الأشغال العمومية، البريد والمواصلات، تهيئة الإقليم والسياحة.بأن هناك مشروع لإعداد مخطط توجيهي وعلى هؤلاء المصالح وخلال مهلة 15 يوما ابتداء من وصول الرسالة والإشعار بالاستلام كي يعلنوا صراحة عن مشاركتهم في إعداد هذا المخطط مع ضرورة تعيين ممثلين رسميين عنهم، فإذا عينوا على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار يحدد فيه مجموع الشركاء والهيئات الذين أبدوا رغبتهم في المشاركة ويعلق هنا القرار لمهلة شهر كامل بمقر البلدية ويمنح الشركاء الاجتماعيين مهلة 60يوما لإبداء ملاحظاتهم وتعقيباتهم حول مشروع المخطط وعند سكوتهم يعتبر موافقة على المخطط.

د/الاستقصاء العمومي (التحقيق العمومي): يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحقيق عمومي لمدة 45 يوما وهذا بقرار صريح من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ولابد أن يحدد في هذا القرار النقاط التالية:

1-تحديد مكان الاستشارة والشروع في تطبيق المخطط.

2-تعيين المفوض المحقق (محافظ).

3-تحديد تاريخ الانطلاق في بداية التحقيق وكيفياته.

إن هذا لقرار كذلك يخضع للنشر بمقر البلدية المعينة طيلة فترة التحقيق مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا وأقر القانون كذلك فتح سجل التحقيق وفي هذا الشأن اشترط أن يكون سجلا مرقما ومؤشرا من قبل المفوض ويسجل فيه كل التحفظات والاعتراضات المقدمة من قبل الملاك والهيئات حول إعداد هذا المخطط وخلال مهلة 15 يوما التي تلي انتهاء مهلة التحقيق العمومي ويسجل فيه كل الاعتراضات ويحوله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالسجل.

هـــ/مرحلة المصادقة على المخطط: لكي يكتسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوة الإلزام يخضع إلى مصادقة فبعد تحويل مشروع المخطط وسجل محضر التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا على هذا الأخير أن يستدعي أعضاء المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما من تلقيه الملف ويتم المصادقة على هذا المخطط باختلاف الكثافة السكانية لكل بلدية شملها المخطط عبر بلديات يقل عدد سكانها عن 20,000 نسمة وبقرار وزاري مشترك إذا كان المخطط يمس تراب بلديات عدد سكانها يتراوح مابين 20,000 إلى 50,000 نسمة أو يتم المصادقة على المخطط بمرسوم تنفيذي بعد أخذ رأي الولاة المعنيين وتقرير الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير إذا كان المخطط يمس تراب بلديات يزيد عدد سكانها عن 50,000 نسمة وفي كل الأحوال بعد المصادقة ينشر هذا المخطط ويبلغ رسميا على جميع الشركاء الاجتماعيين.

مخطط شغل الأراضي: P.O.S.: لقد نصت على إعداد مخطط شغل الأراضي قانون 90-29 بموجب المادة 19 والمادة28 منه وهو عبارة عن مخطط يتم بموجبه تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى البلدية كذلك الارتفاقات العامة والخارجية في مجال البناء ومن الناحية القانونية يعد مخطط شغل الأراضي تطبيقا وتجسيدا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1-إجراءات التعديل: نص عليها المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/ماي/1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 2005/09/10 نفس إجراءات إعداد المخطط .P.D.A.U تنطبق على مخطط.P.O.S وجه الاختلاف يكمن في مدة الاستقصاء العمومي ذلك أن .P.O.S يخضع إلى تحقيق عمومي بمهلة60 يوما على عكس الأول الذي يخضع إلى التحقيق العمومي بمهلة 45 يوما.

2-إعداد وتعديل المخطط .P.D.A.U:

1-إذا كان تراب البلدية المعنية بإعداد المخطط في طريق الإشباع.

2-إذا كان تطور المحيط لا يستجيب إلى أهداف المخطط أو المشاريع التهيئة والتعمير للبلدية.

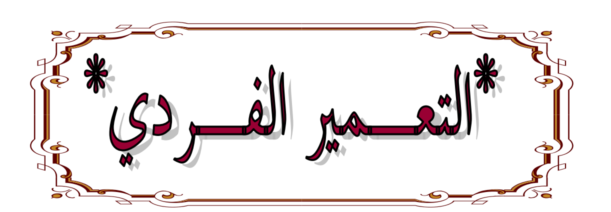
أما حالات تعديل .P.O.S:

1-إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإنجازه $\frac{1}{3}$ من حجم البنايات المسرح بها.

2-إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

3-إذا كان ذلك بطلب من الملاك (على الأقل نصف أصحاب حقوق البناء).

4-إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية علما أن إعادة النظر في مخطط شغل الأراضي لا يكون إلا بعد 05 سنوات من إعداده وتتم المراجعة بالنسبة للمخططين بنفس طرق إجراءات الإعداد.



أولا: شهادة التعمير

لقد نص عليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير قانون 90-29 بموجب المادة 51 منه وكذا مرسوم تنفيذي رقم 91- 176.

1-تعريفه: هي عبارة عن قرار إداري يهدف إلى إعلام الغير وصاحب الطلب حول قابلية الأرض (العقار غير المبني) للبناء من عدمه والارتفاقات التي يمكن أن تخضع إليها الأرض فإذا أردنا تحديد الطبيعة القانونية للقرار الإداري الصادر من قبل البلدية على أنه قرار كاشف.

2-إجراءات الحصول على شهادة التعمير:

أ/تقديم الطلب: لابد أن يودع طلبا مكتوبا في مقر المجلس الشعبي البلدي وذلك مقابل وصل الإيداع يثبت التاريخ و رقم إيداع الطلب يسلم للطالب ولابد أن يتضمن الطلب البيانات التالية:

1-موضوع الطلب.

2-اسم مالك الأرض أو المستأجر المرخص له أو الهيئة صاحبة التخصيص.

3-العنوان والمساحة والمراجع المساحية.

4-تصميم حول وضعية الأرض (يعد من قبل خبير عقاري معتمد).

ب/فحص الطلب: قبل فحص الطلب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أولا التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء مع مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مع ضرورة استشارته للهيئات المكلفة بالتهيئة والتعمير المكلفة في الولاية كمصالح التعمير، مصالح الحماية المدنية، غرفة الفلاحة ،غرفة التجارة والجمعيات ويمنح لها شهر لإبداء رأيها في منح أو عدم منح الشهادة.

جـ/الرد على طلب شهادة التعمير:تسلم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لكن لهذا الأخير دورين: تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس البلدية باعتباره ممثلا للبلدية التي يشرف عليها عندما يكون هناك مخطط لشغل الأراضي يغطي الوعاء العقاري موضوع شهادة التعمير.

وقد تسلم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

وعليه ففي كلتا الحالتين يجب التقيد بموعد شهرين كاملين لتسليم هذه الشهادة ويبدأ حساب المدة ابتداء من يوم إيداع الطلب وعندما تسلم هذه الشهادة بمعنى هذه المدة لابد أن تحدد فيها مايلي:

-أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية الارتفاقات التي تخضع لها القطعة

-قابلية القطعة لإيصالها بشبكات الهياكل القاعدية المتعلقة بصرف المياه والكهرباء والغاز.

-الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس القطعة موضوع الطلب والتي تؤدي إلى إقصاء البناء فوق القطعة ويتعلق الأمر بالأخطار التالية:ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض، حركات التربة انزلاق انهيار انسياب الطين ،الإرتصاص ، سقوط الحجارة للأراضي المعرضة للفيضانات.

3-صلاحية شهادة التعمير: تحدد صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة (لأن الأرض تتغير بتغير الطبيعة وتكون معرضة للخطر فمثلا تكون في السنة المقدمة غير قابلة للتعمير).

ثانيا:رخصة التجزئة

1-تعريفها: هي عبارة عن قرار إداري يتضمن تجزئة ملكية عقارية إلى جزئين أو عدة أجزاء وهي مشروطة في العقارات غير المبنية وتعتبر إجبارية لتشييد البنايات على المساحات العقارية الشاسعة والطبيعة القانونية لهذا القرار الإداري هو منشأ لأنه ينشأ تجزئات جديدة بإنشاء حدود مغايرة لما سبق.

2-إجراءات الحصول على رخصة التجزئة: يقدم طلب الحصول رخصة التجزئة أمام مقر البلدية التي يراد فيها إجراء التجزئة(اختصاص إقليمي) وأن يكون هذا الطلب مكتوبا ويقدم من قبل صاحب الملكية الذي بيده سند قانوني أو موكله القانوني أو الهيئة العمومية المستفيدة من حق التخصيص.

ولابد أن يرفق هذا الطلب من الناحية القانونية بنسخة من عقد الملكية مشهر أو شهادة الحيازة (عقد شهرة، عقد حيازة)أو وكالة موكله (الطلب يكون باسم الأصيل وليس لحسابه) أو قرار إداري يثبت حق التخصيص بنسبة لهيئة عمومية (صادر من الوالي، مدير أملاك الدولة).

ويرفق هذا الطلب كذلك بمخطط للموقع يعد بسلم $\frac{1}{2000}$ أو $\frac{1}{5000}$ يعد من طرف خبير عقاري معتمد.

ولابد أيضا أن يرفق بدفتر الشروط الخاص بالتجزئة يحدد فيمايلي:

يحدد في الالتزامات والارتفاقات الوظيفة أو ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة.

3-شروط إنجاز البنايات:

-تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والمواقف.

يرسل طلب رخصة التجزئة بكل الوثائق المذكورة بخمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

4-دراسة الطلب: يدرس الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنسيق سلطة عامة مع مصالح التقنية للتهيئة والتعمير الموجودة على مستوى الولاية. ويأخذ في الحسبان عند دراسة الطلب مدى وجود أو انعدام مخطط شغل الأراضي.

5-قرار منح الرخصة:

-تمنح الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي.

-تمنح من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

-تمنح من قبل الوالي إذا تعلق الأمر بتجزيئات تمس عقارات بلديات مختلفة تابعة لولاية واحدة.

اختصاص الوزير مكلف بالتهيئة والتعمير: إذا كانت التجزئة تتعلق بتراب بلديات تابعة لولايات مختلفة يمس منشآت قاعدية تلمس مصلحة الدولة.

6-آجال الرد عن الطلب:

تختلف الآجال باختلاف الجهات مكلفة برد على الطلب فإذا كان رئيس البلدية المتخصص سواء كان ممثلا للدولة أو البلدية برد خلال 03 أشهر من إيداع الطلب.

أما في الحالات الأخرى (الوالي والوزير) آجال الرد تكون خلال 04 أشهر.

ولابد من الشروع في أشغال التجزئة خلال 03 سنوات من إصدار القرار وإلا اعتبرت ملغاة ومن الناحية العملية على المستفيد من هذا القرار وضع لافتة مرئية بوضع مراجع رخصة التجزئة، أشغال التجزئة، والمؤسسة المنفذة لهذه الأشغال والتاريخ المتوقع لانتهاء التجزئـــــة.

7-المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة:

كل القرارات الإدارية المتعلقة بالرفض أو التأجيل أو سكوت الإدارة عن الرد بخصوص رخصة التجزئة يمكن أن تكون خاضعة للطعن أمام القضاء وقبل اللجوء إلى الطعن ويكون رفع الدعوى من الناحية القانونية بإيداع عريضة مكتوبة أمام قلم كتاب المجلس القضائي بالغرفة الإدارية يشرح فيها أسباب المنازعة والآجال الممنوحة للإدارة للرد بمنح الرخصة.

ثالثا:شهادة التقسيم

لقد نص المشرع الجزائري على شهادة التقسيم في قانون 90-25 وفي المرسوم رقم 91-176 المعدل والمتمم.

تعريفها: هي وثيقة إدارية تبين لنا شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ويعتبر هذا القرار الإداري منشأ للحق.

إجراءات الحصول على الشهادة: يقدم طلب شهادة تقسيم من قبل المالك (بسند مشهر) أو موكله أو المستأجر المرخص له أو الحائز القانوني أو الهيئة الإدارية المستفيدة من حق التخصيص ولابد أن يرفق هذا الطلب بعقد ملكية أو التوكيل القانوني أو الوثيقة القانونية التي توضح الصفة القانونية للطلب بتصميم أو مخطط للموقع المراد تقسيمه.

دراسة الطلب: يتم دراسة الطلب المتضمن الموافقة على شهادة التقسيم بنفس الأشكال والإجراءات المتعلقة برخصة التجزئة السابق ذكرها.

صلاحية شهادة التقسيم: تحدد صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من منح القرار الإداري المتضمن التقسيم وإذا لم يقم الشخص بعملية التقسيم في هذه المدة يعتبر القرار ملغي ويمكن للمتضرر من القرار الإداري القاضي برفض الطلب أو عدم الرد اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة وهي الغرفة الإدارية المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد تقسيمه.





رابعا:رخصة البناء

المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا جامعا مانعا لرخصة البناء لكن بالرجوع إلى قانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176 يمكن تعريف رخصة البناء على النحو التالي:

تعريف رخصة البناء: هي عبارة عن قرار إداري من خلاله ترخص السلطة الإدارية الأشغال والبناء المراد إقامتها على الوعاء العقاري على أن تحترم جميع الارتفاقات المتعلقة بهذا الوعاء وهي عبارة عن قرار إداري منشأ لحق البناء.

البناءات المعنية برخصة البناء: تطلب رخصة البناء في الحالات التالية:

أ/تشييد البنايات الجديدة: أي استحداث مبنى جديد أو الشروع في إقامة الأساسات الجديدة المتعلقة بالبناء.

ب/التمديد أو التوسيع: توسيع وزيادة حجم البنايات الموجودة.

جـ/تغيير البنايات التي تمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المطلة على الساحات العمومية.

د/ إنشاء جدار صلب لتدعيم المبنى أو تسييجه كحالة إقام جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى واستثنى المشرع الجزائري البنايات من طلب الرخصة وهي البنايات التي تحضر بسرية الدفاع الوطني (الثكنات العسكرية، ومخازن السلاح...الخ)

إجراءات الحصول عليها:

لقد حدد المرسوم رقم 91-176 الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء وهم المالك الأصلي، الحائز، الموكل والمستأجر المرخص له والهيئة صاحبة حق التخصيص.

ملف الطلب: لابد أن يتكون الملف من الوثائق التالية:

عقد الملكية، نسخة شهادة الحيازة، رخصة المؤجر وقرار التخصيص ومخطط متعلق بالبناية يعد من قبل مهندس معماري معتمد أو خبير معتمد.

دراسة الطلب: تسلم الرخصة إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي أو وزير التهيئة والتعمير.

أ/حالة تسليم الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي: هذا الأخير له دورين باعتباره رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي وباعتباره ممثلا للدولة في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي ويحول الملف في أربعة نسخ إلى المصالح المكلفة بالتهيئة والتعمير .D.U.C على مستوى الولاية فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص بصفته عليه أن يسلم الرخصة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع الطلب وفي انعدام مخطط شغل الأراضي عليه أن يسلم الرخصة خلال أربعة أشهر من إيداع الطلب.

ب/حالة الوالي المختص بتسليم الرخصة: ويكون في الحالات التالية:

-في البنايات والمنشآت لحساب الدولة والولاية.

-في البنايات والمنشآت المنجزة لإنتاج وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية.

-في البنايات الواقعة في المناطق الساحلية.

-في البنايات الواقعة في المناطق المحمية.

-في البنايات الواقعة في بعض الأراضي الفلاحية.

وله كذلك مهلة ثلاثة أشهر في منح الرخصة.

جـ/ حالة الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير هو المختص بتسليم الرخصة: وهنا إذا تعلق الأمر بالمشاريع ذات المصلحة الوطنية.

موقف الإدارة من الرخصة:

أ/قرار الإدارة بالموافقة على منح الرخصة: لابد أن يبلغ هذا القرار إلى المعني بالأمر وإلى المصلحة المكلفة بالتهيئة والتعمير على مستوى الولاية ورخصة تحت تصرف الجمهور تلصق على لوحة الإعلانات في البلدية وعلى المعني بالأمر أن يفتح ورشة البناء ويضع لافتة مرئية يحدد فيها رقم الرخصة وتاريخ الشروع وتاريخ المتوقع لانتهاء البناء واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات.

ب/الإدارة تمنع منح الرخصة: لابد أن يبلغ قرار الرفض له المعني بالأمر حتى يستطيع اللجوء بالطعن في قرار الرفض.

جـ/الإدارة تؤجل الرد عن الطلب: ويكون هذا في حالة ما إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير الجماعية في حالة الإعداد ولابد أن لا يتجاوز التأجيل مدة سنة وإلا بعد هذه المدة تعتبر موافقة.

د/حالة سكوت الإدارة: في هذه الحالة سكوت الإدارة عن منح رخصة البناء ضمن الآجال القانونية الممنوحة (ثلاثة أشهر وأربعة أشهر) سكوتها يفسر على أنه قرار ضمنيا بقبول الرخصة وهذا يعد خروجا عن القواعد العامة الموجودة في القانون « لا ينسب لساكت قول.»

* قضية *

ورث زيد قطعة أرض تقع ببلدية المدية مساحتها 600 متر مربع وقرر بناء جزء منها على أن يترك الجزء المتبقي في شكل فناء ملحق للمسكن المراد تشييده فقام بإيداع طلب رخصة البناء بتاريخ 2008/03/01 تلقى زيد بلاغ من بلدية المدية يفيد أن طلبه مؤجل إلى حين إتمام مخطط شغل الأراضي لكن نظرا أن زيد مقبل على الزواج أسرع في تشييد البناية بدون رخصة علما أن البلدية لغاية 2008/12/31 لم تبد رأيها بالموافقة أو الرفض تفاجأ زيد بعد ذلك من خلال الفرق التقنية التابعة للبلدية بتوقيف عملية البناء وقرر حينها رفع دعوى قضائية ضد بلدية المدية.

بصفتك محاميا لزيد بماذا تنصحه وتوجهه من إجراءات رفع الدعوى.

خامسا:شهادة المـــطابقة

إجراءات المطابقة تتحقق من الإجراءات الموجزة مع رخصة البناء لجنة تتكون من مايلي:

-ممثلان مؤهلان قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتهيئة والتعمير ومثلان من مصالح المعنية الأخرى (التجارة، الفلاحة، الحماية المدنية) ويتعين على اللجنة إعداد محضر جرد تبرز فيه جميع النقائص المسجلة على البناء المشيد ويحول هذا المحضر إلى المصلحة المكلفة بالتهيئة والتعمير مرفقا باقتراحات وملاحظات اللجنة المعنية بالأمر الذي يسهل عليها إما تسليم شهادة المطابقة أو الامتناع عن ذلك.

قرار الجهة الإدارية المتعلق بالمطابقة:

أ/ القرار الإيجابي بمنح شهادة المطابقة: إذا تم التأكد على أن البناء المشيد مطابق لرخصة البناء تسلم للمعني شهادة المطابقة في أجل 03 أشهر الموالية للتصريح بانتهاء أشغال البناء.

ب/قرار الإدارة بعدم تسليم شهادة المطابقة (إمتاع الإدارة): إذا امتنعت الإدارة من تسليم شهادة المطابقة بسبب عدم مطابقة البناء للرخصة عليها إعلام المعني بالأمر بقرار الرفض وتمنح له آجال تقدر بثلاثة أشهر لمطابقة البناء وإزالة ما هو مخالف لرخصة البناء وبعد انتهاء هذه المهلة على الإدارة اتخاذ أحد القرارين:

إما تسليم شهادة المطابقة للمعني بعد تأكدها من قيامه بمطابقة البناء للتصاميم المتعلقة به وإما رفضها بتسليم شهادة المطابقة إذا تبين لها أن المعني لم يقم بما طلب منه وفي هذه الحالة تباشر الإدارة الإجراءات القانونية المتعلقة بالمتابعة القضائية.

المتابعة القضائية: يرسل الملف إلى الجهة القضائية المختصة في حالة تعنت الشخص من إعادة تصليح ومطابقة بنائه وفقا للرخصة الممنوحة له ونسخة كذلك إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك خلال 72 ساعة فتباشر الجهة القضائية البث في الدعوى العمومية المرفوعة أمامها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي حتى ترغم المخالف لمطابقة البناء، وإذا تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع الدعوى يباشرها مكانه الوالي مع اتخاذ إجراءات تأديبية على رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعد صدور الحكم القضائي "حكم استعجالي" يتم تهديم إما بإرادة الشخص المخالف أو من قبل مصالح البلدية وهو الذي يتحمل نفقات التهديم مع إمكانية تطبيق نص المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على « يعاقب بغرامة ما بين 3000دج إلى 300.000دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ويمكن الحكم بالحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود أو المخالفة.»

سادسا: رخصـــة الهـــــدم

نص عليها القانون 90-29 وكذا المرسوم 176/91.

تعريف رخصة الهدم: هي عبارة عن قرار إداري يجيز للمالك أو الحائز القانوني للقيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناية والطبيعة القانونية لهذا القرار هو قرار منشأ لحق الهدم.

1-إجراءات الحصول عليها: يقدم طلب الحصول على رخصة الهدم إما من طرف المالك بموجب سند رسمي ومشهر أو موكله القانوني بموجب وكالة خاصة أو من الهيئة صاحبة التخصيص التي لديها قرار التخصيص.

يرفق هذا الطلب بملف تقني يبين فيه مايلي:"عرض أسباب الهدم، المعطيات حول شروط الاستعمال أو شغل القطعة بعد الهدم، حجم أشغال الهدم ونوعها، التخصيص المحتمل للمكان بعد هدمه، خبرة تقنية للهدم وآثاره وتصميم لمخطط الكتلة أو الموقع 1/2000 أو 1/5000 يرسل هذا الطلب مع الملف التقني في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2-إعداد رخصة الهدم: يحول الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتهيئة والتعمير على مستوى الولاية D.U.C خلال 08 أيام من إيداع الطلب ويمنح لهذه المصلحة مهلة شهر كامل لإبداء رأيها.

3-منح قرار رخصة الهدم: يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم في حالة إذا لم تسجل أية اعتراضات من قبل مصلحة التهيئة والتعمير يبلغ القرار إلى المعني بالأمر الذي عليه أن يباشر بفتح ورشة الهدم والتصريح بذلك أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم له الرخصة ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض تسليم الرخصة وفي هذه الحالة لابد أن يحال أسباب **الرفض وللمعني في هذه الحالة الحق في التظلم ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي.**

4-إلغاء رخصة الهدم: حدد القانون 29/90 ثلاثة حالات تصبح فيها رخصة الهدم ملغية:

أ/إذا لم تحدث عملية الهدم بعد تسليم الرخصة خلال 05 سنوات الموالية.

ب/إذا توقفت أشغال الهدم بعد انطلاقها خلال 03 سنوات الموالية.

جـــ/إذا ألغيت رخصة الهدم صراحة بموجب حكم قضائي.

الكمال لله وحده..

إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتابا في يومه إلا قال في غده..لو غير هذا لكان أحسن ولو زيد هذا لكان يستحسن ولو قدم هذا لكان أفضل ولو ترك هذا لكان أجمل وهذا من أعظم العبر.. ودليل على استيلاء النقص على كافة البشر..

تم بحمد الله